

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 6/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům, Objekt bydlení

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Znojmo, k.ú. Znojmo-město
Adresa nemovitosti: Přímětická 1906/21, 669 02 Znojmo
Vlastníci stavby: Vladimír Čech, Přímětická 1906/51, 669 02 Znojmo, vlastnictví: SJM,
Žaneta Čechová, Bolzanova 2440/31g , 669 02 Znojmo, vlastnictví: SJM,
Vlastníci pozemku: Vladimír Čech, Přímětická 1906/51, 669 02 Znojmo, vlastnictví: SJM,
Žaneta Čechová, Bolzanova 2440/31g , 669 02 Znojmo, vlastnictví: SJM,

OBJEDNATEL : Prokonzulta, a.s.

Adresa objednatele: Křenová 26, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Krajíček

Adresa zhotovitele: Nám. T.G. Masaryka 28, 672 01 Moravský Krumlov
IČ: 10112286 telefon: +420 602 755 e-mail: mir.krajicek@iol.cz
265
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****2 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 8.3.2014

Stav ke dni :

17.3.2014

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Moravském Krumlově, dne 17.3.2014 Ing. Miroslav Krajíček

NÁLEZ

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitosti z LV č. 5244 kú Znojmo-město - vyhotoveno dálkovým přístupem znalce
- snímek katastrální mapy
- oceňovací program Pluto-Olt: NemExpres AC
- oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.
- mapový portál JMK
- fotodokumentace pořízená znalcem
- údaje sdělené objednatelem posudku
- údaje z realitní inzerce - sreality.cz
- vlastní prohlídka a zaměření nemovitosti znalcem

Místopis

Okresní město s veškerou občanskou a technickou vybaveností. Oceňovaný objekt je situován v zastavěné části města, v ulici Přímětická.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je objekt bydlení - rodinný dům s živnostenskou provozovnou č.p. 1906 situovaný v řadové domovní zástavbě v zastavěném území města v ulici Přímětická 51. Stavba je na pozemku p.č. 3195 - zastavěná plocha a nádvoří s navazující zahradou p.č. 3196 tvořící se stavbou a stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Provozovna kadeřnictví je situována v 1.pp objektu, v nadzemní části jsou převažující prostory určené a užívané k rodinnému bydlení.

Příjezd a příchod je z ulice Přímětické, v místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Objekt je dokončený, k datu ocenění vyklizený, není užíván.

Ne nemovitosti vážne zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Znalec při ocenění k těmto omezením nepřihlížel.

Silné stránky

V zastavěné části města, dobrý technický stav, vyšší standard vybavení, možnost komerčního využití objektu současně s bydlením.

Slabé stránky

Frekventovaná komunikace, zatížení nadměrnou hlučností a prašností, horší parkovací možnosti v okolí oceňovaného domu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) | |

Komentář: Hlučnost a prašnost od komunikace v ulici Přímětické.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: K uvedeným zatížením znalec při ocenění nepřihlížel.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Bez rizik

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky v zastavěné části města, s možností komerčního využití. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, frekventovaná komunikace.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Znojmo							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	1	2 000	2 000,00	1,00	2 000,00		
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena					2 000,00 Kč/m²		

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V zastavěném území města je průměrná cena pozemku ve výši 2000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3195	106	2 000	212 000
zahrada	3196	107	2 000	214 000
Celková výměra pozemků		213	Hodnota pozemků	426 000
			celkem	

Výpočet věcné hodnoty stavby**Rodinný dům**

Jedná se o řadový dům charakteru rodinného domu. Původní objekt je cca z roku 1929, před 16 roky byla provedena celková rekonstrukce, v rámci které byla provedena celková přestavba domu. Dům je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. V 1.pp byla zřízena provozovna kadeřnictví a hygienické příslušenství, v 1.np kompletní bytová jednotka 3+1. Byla provedena výměna veškerých konstrukčních prvků krátkodobé životnosti, oprava stávajících konstrukcí dlouhodobé životnosti, výměna zařizovacích předmětů ve vysokém standardu.

Konstrukční řešení: Obvodové zdivo cihelné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina beton. Tašky. Okna dřevěná euro, dveře dřevěné a dýhované. Podlahy lamino a dlažba, vytápění ústřední s kotlem na plyn, rovněž příprava teplé vody. Objekt je ve velmi dobrém stavu, bez závad a nedodělků. Podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v tabulce.

Věcná hodnota dle THU**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	756,08	=	756,08 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		756,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		756,08 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	železobetonové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	beton. tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	stěrkové minerální
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
12. Dveře	vchodové plastové, vnitřní dýhované
13. Okna	eurookna
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel + nepřímotopný zásobník
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	z hygienického příslušenství a kuchyně
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	digestoř, žaluzie, zabezpečení

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	-
Obestavěný prostor	[m ³]	756,08
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 499
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 401 604
Stáří	roků	73
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 040 962

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	133,00 m ²
Obestavěný prostor:	756,08 m ³
Plocha pozemku:	213,00 m ²

Popisy porovnatelných nemovitostí

RD I

Rodinný dům nacházející se v klidné, dolní části Znojma - v Oblekovicích. Dům je umístěn v pravidelné řadové zástavbě, je celý podsklepený, má rovnou, plechovou střechu. Obytná část domu je dispozice 5+1 a sestává ze dvou nadzemních podlaží. V prvním podlaží je předsíň, WC, kuchyň se spíží, dále prostorný obývací pokoj s krbem a vstupem na zimní zahradu. Z chodby vede dřevěné schodiště do patra, kde jsou 4 pokoje (2 pokoje mají společný balkon), koupelna se sprchovým koutem a vanou a samostatné WC. Ze zimní zahrady se točným schodištěm dostaneme do suterénního prostoru, který je vhodný k podnikání (např. autodílna, pneuservis apod.). Je zde velká hala, mycí část s odpad.kanálkou, garáž se sekčními vraty, dále je zde prádelna, kotelna, třetí WC a sprchový kout (např.pro zaměstnance), studna s čerpadlem a vinařské posezení s krbem, sklep. Z haly je vstup na zahradu se zabudovaným bazénem s filtrací. Dům je napojen na veškeré IS-má vlastní studnu, plynové topení na dálkové ovládání. Dům je po rekonstrukci v roce 1998 (2x bezpečnostní dveře, bazén, zimní zahrada

RD II

RD v řadové zástavbě o 3 bytových jednotkách nedaleko centra města Znojma. Dům byl v průběhu 10 let částečně rekonstruován. V prvním podlaží je byt o dispozici 3+1 po rekonstrukci (nové topení, voda, koupelna, kuchyňská linka, plovoucí podlahy, plastová okna). Topení má vlastní plynový kotel, ohřev vody el. bojlerem. Ve 2. NP se nachází byt o dispozici 2+kk, po rekonstrukci voda, plastová okna, podlahy. Další byt 2+1 je v původním stavu. Střecha sedlová s bobrovou taškou, velké půdní prostory (možnost dalšího využití). Schodiště v celém domě je původní betonové. Dům je celý podsklepený. Součástí domu je i velká zahrada o rozloze 372 m². Celý objekt lze využít nejen k rodinnému bydlení, ale i k podnikání (v přízemí kanceláře, ordinace, obchody, služby). Dobrá dostupnost do centra města

RD III

Dvougenerační domek se zahradou v klidné části města Znojma, v blízkosti hypermarketu Lidl. V domě jsou dvě bytové jednotky 3+1. Každá jednotka má vlastní vchod, což je výhodou v případě, že by v domě bydlely dvě rodiny, nebo můžete jednu část využít k podnikání. Další velikou výhodou je prostorná půda, kterou si můžete rekonstrukcí zvětšit obytnou plochu nebo si můžete udělat krásný ateliér. Dům je zajímavý zejména stylem, jakým je postavený. Dům je celý podsklepený. Dvě identické bytové jednotky. Vstoupíme do předsíň, kde napravo je kuchyně, ze které je vstup do koupelny a spíže, orientované do dvora. Nalevo je obývací pokoj, za ním kabinet /malý úzký pokoj/, který je průchozí do ložnice. Z ložnice budete mít blízko do koupelny.

Srovnatelné nemovitosti

Název: RD I

Lokalita Oblekovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Horší lokalita k podnikání, lepší k bydlení. Bez provozních prostor. Zdroj informace realitní inzerce.

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
1,02	15 795

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
168,00 m ²	248 m ²	2 600 000 Kč	15 476 Kč/m ²

Název: RD II

Lokalita Oblekovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Horší lokalita k podnikání, lepší k bydlení. Horší technický stav. Zdroj informace realitní inzerce.

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
1,06	16 535

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
240,00 m ²	590 m ²	3 749 000 Kč	15 621 Kč/m ²

Název: RD III

Lokalita Znojmo

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10



K5 Celkový stav	1,30		
K6 Vliv pozemku	0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Výrazně horší technický stav, klidová lokalita. Zdroj informací-realitní inzerce.		1,39	15 637
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
200,00 m ²	484 m ²	2 250 000 Kč	11 250 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	15 637 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	15 989 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	16 535 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	15 989 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	133,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 126 537 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 126 537 Kč
Výnosová hodnota	--
Věcná hodnota	2 466 962 Kč
Hodnota pozemku	426 000 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.15

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Dům je v dobrém technickém stavu, rekonstruovaný, volný. Kladnými faktory ceny je možnost komerčního využití části domu jako provozovna, velmi dobrý technický stav, vyšší standard vybavení a příslušenství. Negativními faktory ceny jsou hlučnost a prašnost od frekventované komunikace v ulici, omezené možnosti parkování.

Koncesní listina:	Ocenění jsem podal jako znalec pro oceňování majetku pro věci nemovité na základě koncesní listiny vydané Okresním úřadem Znojmo, okresním živnostenským úřadem č.j. 0075/01/KL1 ev.č. 371 300-23242-00 ze dne 29.3.2001. Vyúčtování znalečného a nákladů je přiloženo k ocenění. Posudek je zapsán v deníku pod č. OC-6 /2014. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č.15/2014 .
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Informace o stavbě	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

Mapa oblasti





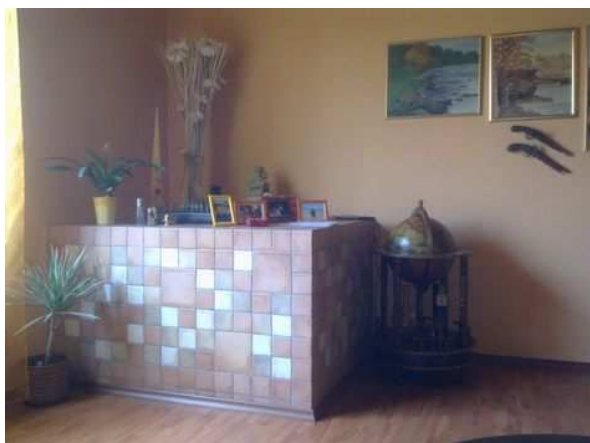
Fotodokumentace



pohled z ulice



pohled ze zahrady



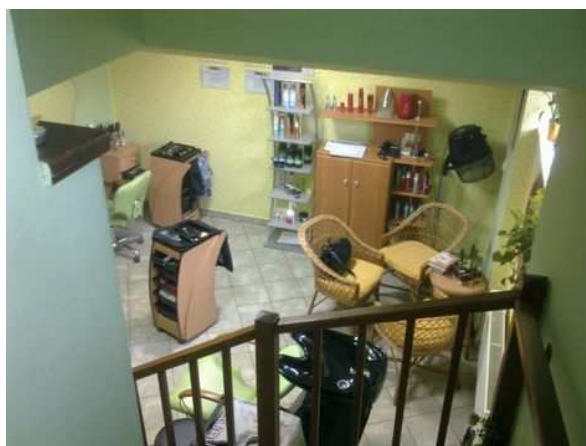
obývací pokoj



zahrada za domem



koupelna



provozovna kadeřnictví

